

# 2023年6月29日付で公表した以下のプレスリリースに関する補足説明資料

「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ(「BIZCORE築地」の取得、「興和川崎西口ビル」・「JEI京橋ビル」の譲渡)」

---



# JEI

Japan Excellent, Inc.

ジャパン エクセレント 投資法人

2023年6月29日

# 物件入替の概要

- ◆ 興和川崎西口ビル(稼働率が長期に亘り低迷。多額の含み損)をコアスポンサーの日鉄興和不動産へ譲渡  
譲渡損はJEI京橋ビルの譲渡益の一部で相殺し、第34期分配金は業績予想通りの水準(下限目標)を維持
- ◆ 代り物件として、BIZCORE築地(築浅、100%稼働)を日鉄興和不動産より取得し、さらなる物件取得も検討中

## 物件入替の概要



物件名	興和川崎西口ビル	JEI京橋ビル
所在地	神奈川県川崎市	大阪府大阪市
交通条件	川崎駅徒歩8分	京橋駅徒歩3分
築年数	35年	36年
取得価格	20,800百万円	3,308百万円
譲渡予定価格 (※1)	16,050百万円	6,300百万円
帳簿価額(※2)	18,796百万円	2,688百万円
譲渡損益(※3)	▲2,746百万円	3,611百万円
鑑定評価額(※4)	16,000百万円	4,000百万円
含み損益(※2)	▲2,796百万円	1,321百万円
稼働率(※5)	58.4%	100.0%
NOI利回り(※6)	0.7%	8.2%
償却後NOI利回り (※6)	▲1.0%	5.7%
譲渡予定日	2023年6月30日	①2023年6月30日(80%) ②2024年1月22日(20%)
譲渡先	日鉄興和不動産	非開示

(※1)譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。  
 (※2)2022年12月末時点の数値です。  
 (※3)譲渡予定価格と2022年12月31日現在の帳簿価格の差額として算定された参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。  
 (※4)2023年6月1日時点の数値です。  
 (※5)2023年5月末時点の数値です。  
 (※6)2022年12月期の実績です。

物件名	BIZCORE築地
所在地	東京都中央区
交通条件	築地駅徒歩3分
築年数	4年
取得予定価格(※7)	9,800百万円

鑑定評価額(※8)	10,200百万円
取得予定価格と鑑定評価額の差額	400百万円
稼働率(※9)	100.0%
NOI利回り(※10)	3.6%
償却後NOI利回り(※10)	3.0%
取得予定日	2023年7月4日
取得先	日鉄興和不動産

(※7)取得予定価格は、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。  
 (※8)2023年6月1日時点の数値です。  
 (※9)2023年5月末時点の数値です。  
 (※10)NOI利回り・償却後NOI利回りは、取得年度の特殊要因を排除した当初5年間の想定収支を基に算出しています。

## 取得物件の概要(BIZCORE築地)



所在地	東京都中央区築地
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
延床面積	6,728.37㎡
基準階面積	約661㎡(約200坪)
竣工年月	2019年7月

### 大規模再開発等により今後の発展が期待されるエリア 視認性が高く、各方面へのアクセスが容易な立地

- ・築地市場跡地や周辺地区で大型再開発の予定あり
- ・新大橋通りと晴海通りの交差点に程近い、視認性の高い立地
- ・東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩3分他、6路線5駅が利用可能
- ・東京駅まで5分、品川駅12分、新宿駅18分他、高い利便性

### 最新の大型オフィスビル並みのスペック

- ・天井高2,800mm、1フロア約200坪の明るく開放的な無柱空間の貸室
- ・存在感のある外観と、瀟洒なエントランス、緑溢れる屋上庭園

### 災害時の高い事業継続性

- ・各階に災害用備蓄品倉庫を設け、3日分の水・食料等を備蓄
- ・災害時、非常用電源により最大36時間15VA/㎡を専有部内に供給

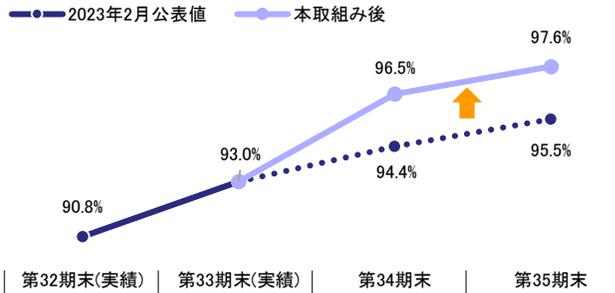
# 物件入替の効果

◆ 本入替により、ポートフォリオの質的改善と稼働率の向上、取得余力・NAVの増加を実現

## ①ポートフォリオの質的改善

償却後NOI利回り	譲渡2物件 ▲0.1% <sup>(※1)</sup>	取得物件 3.0% <sup>(※2)</sup>
<small>(※1) 2022年12月期の実績です。 (※2) 取得年度の特種要因を排除した当初5年間の想定収支を基に算出しています。</small>		
	第33期末	本取組み後 <sup>(※3)</sup>
駅徒歩5分以内比率	89.7%	93.6%
川崎駅前エリア比率	12.7%	5.8%
平均築年数	23.0年	22.2年
上位5物件比率	40.0%	39.6%
<small>(※3) 本取組み後は、JEI京橋ビルの譲渡が完了した時点です。 (※4) 上記数値は取得価格をベースに算出しています。</small>		

## ②ポートフォリオ稼働率の上昇



## ③取得余力・NAVの増加

	第33期末	本取組み後	増減
取得余力 (LTV47%上限目途)	190億円	約300億円	+約110億円
1口当たりNAV	169,418円	171,467円 <sup>(※5)</sup>	+2,048円
<small>(※5) 第33期末NAVに、本取組みがNAVに与える影響のみ加味した参考数値です。</small>			

## 譲渡

### ■ 興和川崎西口ビル (取得価格208億円)

- ・大口退去後の稼働率回復遅延 (川崎駅前エリアの需給悪化長期化)
- ・物件収支の低迷
- ・今後のCAPEX負担の増嵩
- ・多額(約▲28億円)の含み損

### ■ コアスポンサーへ譲渡 (譲渡損約▲27.4億円)

譲渡益の一部で譲渡損を相殺し、残額を内部留保 (今後の分配原資に充当)

**第34期分配金下限目標 2,800円を遵守!!**

スポンサーサポート

資産入替

### ■ JEI京橋ビル (取得価格33.1億円)

- ・京橋エリアの地位低下懸念 (大阪中心部のオフィス供給増)
- ・今後のCAPEX負担の増嵩
- ・鑑定価格を大幅に上回る価格での購入希望

### ■ 第三者へ譲渡 (譲渡益約36.1億円)

2期(第34・36期)に分割計上

(※) 譲渡損益は2022年12月31日現在の帳簿価額に基づく参考数値であり、会計上の売却損益とは異なります。

## 取得

### ■ BIZCORE築地 (取得予定価格98億円)

コアスポンサーより取得

- ・築浅(4年)
- ・100%稼働(2023/5末)
- ・都心立地
- ・駅徒歩3分

### ■ 検討中物件 (コアスポンサーと協議中)

## ■ 興和川崎西口ビルの稼働率

・2022年12月時点の稼働率計画は以下の通り

	2022年12月期 (実績)	2023年6月期 (計画)	2023年12月期 (計画)	2024年6月期 (計画)
期末稼働率	56%	63%	74%	87%

・リーシング環境如何では回復ペースが更に遅れる虞れ

## ■ 譲渡2物件の工事金額推移(今後10年間)

・電源・空調設備の更新等に今後多額のCAPEXを要する見込み (百万円)

	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年以降
川崎西口	170	154	102	99	1,926
京橋	25	32	249	275	345

(※) 2022年12月時点の計画値です。